Expediente :

Cuaderno : Principal

Escrito : 01

Sumida : DEMANDA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

ANA MARIA VARGAS FLORES, identificada con DNI N° XXXXXX **y ENRIQUE FARFAN AQUINO,** identificado con DNI N° XXXX, señalando la siguiente información común: domicilio: XXXXXXX, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, correo electrónico: XXXXX@gmail.com: Celular XXXXXX, domicilio procesal: XXXXXXX, Cercado de Arequipa; casilla electrónica Nro. XXXXXX; a usted nos presentamos con todo respecto y decimos:

I.- NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL DEMANDADO.

FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. EN LIQUIDACION, inscrita en la Partida Registral N° XXXXXXXX del Registro de Personas Jurídicas de Lima, representado por el liquidador a XXXX ABOGADOS S.A.C. con Ruc N° XXXXXXX, representada por **XXXXXXXXX.**

DIRECCIÓN: CALLE XXXXXXXXXXXXX provincia y departamento de LIMA.

II. - PETITORIO.

Interponemos demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA,** acción que la dirigimos contra la sociedad **FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. EN LIQUIDACION;** a fin de que otorgue la escritura Pública de compra venta del Lote 4, con un área de 145.54 m2 del Proyecto Boulevard Fernandini, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, que se encuentra inscrito en la partida Registral N^2 11414916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; más **COSTOS Y MÁS COSTAS** del proceso.

III. - HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA.

1. Con fecha 10 de diciembre de 2018, en esta ciudad de Arequipa, los esposos **ANA MARIA VARGAS FLORES y ENRIQUE FARFAN AQUINO (hoy demandantes), y FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. (hoy demandada),** suscribimos un contrato de compraventa de bien futuro con financiamiento, siendo objeto del citado negocio jurídico la transferencia de la propiedad del **Sub-lote 4** del Proyecto Boulevard Fernandini, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa.

2. Con fecha 16 de mayo de 2019, **las partes del contrato de compraventa,** suscribieron adenda **con la finalidad reconocer pagos realizados como parte del precio de venta, ascendente a la suma de US$ 125,000.00 (Ciento veinticinco mil con 00/100 dólares americanos),** así como programar nuevas cuotas de acuerdo al siguiente detalle:
   - **A.** La suma de US$ 300.00 (trescientos con 00/100 dólares americanos) de! precio total de venta, por concepto de inicial, que han sido cancelados con fecha 06 de diciembre de 2018, los cuales serán imputados al precio de venta total.
   - **B.** La suma de US$ 23,000.00 (veintitrés mil con 00/100 dólares americanos) del precio total de venta, por concepto de inicial, que han sido cancelados con fecha 07 de diciembre de 2018 los mismos que serán imputados al precio de venta total.
   - **C.** La suma de US$ 1,700.00 (mil setecientos con 00/100 dólares americanos) del precio total de venta, por concepto de inicial, que han sido cancelados con fecha 10 de diciembre de 2018 los mismos que serán imputados al precio de venta total.
   - **D.** La suma de US$ 80,000.00 (ochenta mil con 00/100 dólares americanos), que serán cancelados con fecha 30 de abril de 2019, para lo cual LA VENDEDORA enviará una carta con 05 días de anticipación a LA COMPRADORA para el pago respectivo.
   - **E.** La suma de US$ 20,000.00 (veinte mil con 00/100 dólares americanos), que serán cancelados contra la entrega de la documentación de recepción de obras por la Municipalidad de Sachaca.

3. Con fecha 09 de enero del 2019, el bien objeto físico del contrato, es decir **el Lote 4, con un área de 145.54 m2** del Proyecto Boulevard Fernandini, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, **se ha independizado en la partida Registral N2 11414916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.**

4. A la demandada, **se le invitó** en forma cordial y pacífica, **a conciliar sobre el otorgamiento de escritura pública, a través del Centro de Mediación y Conciliación Betty William,** siendo que en **fechas 29 de noviembre y 09 de diciembre del año 2019,** se señalaron y realizaron las audiencias respectivas, sin embargo, a ninguna de ellas asistió, por lo

que se procedió a extender el Acta correspondiente.

5. De otro lado, hemos tomado conocimiento que la demandada FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C., ha acordado, el cambio de su domicilio de la ciudad de Arequipa, a la ciudad de Lima, y también la disolución y posterior liquidación, nombrándose como liquidador a MCHM ABOGADOS S.A.C., que actuará representada, de manera indistinta y a sola firma, por los señores José Ornar Giancarlo Morales Ramírez e ítalo Alan Santayana Carrascal. Dicha información consta de la partida registral N^{9} 11199283 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina registral de Arequipa, así como de la partida registral N^{9} 14412957 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en tal sentido, la denominación actual de la demandada es FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. EN LIQUIDACION.

6. Estando a lo antes precisado, es que la presente demanda de Otorgamiento de Escritura Pública debe de ser declarada FUNDADA y otorgarse la misma a favor de los recurrentes.

IV.- FUNDAMENTACIÓN DE DERECHO.

Código Civil

1. - El Artículo 1412 del Código Civil establece que *"Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida."*

2.- El Artículo 1549 del Código Civil establece que *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien."*
Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida.

Jurisprudencia

En la Casación N° 1032-2015, Huaura, la Corte Suprema de Justicia, ha establecido que **los procesos de otorgamiento de escritura pública, están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico, y,** si bien es cierto no es un elemento necesario para que se perfeccione la transferencia, constituye una formalidad establecida por ley o por convenio entre las partes; **por prescripción del artículo 1549 del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad.**

Código Procesal Civil

Arts. 424 y 425; normas adjetivas que señalan los requisitos que debe de reunir el escrito de demanda.

V.- VIA PROCEDIMENTAL.

La presente demanda se tramitará conforme al **proceso Sumarísimo.**

VI.- MONTO DEL PETITORIO.

Por la naturaleza de la pretensión, no tiene una valoración monetaria, por lo que no se precisa monto del petitorio.

VII. - MEDIOS PROBATORIOS

1. Documento privado de fecha 10 de diciembre de 2018, que contiene el compra venta del Lote 4, con un área de 145.54 m2 del Proyecto Boulevard Fernandini, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, que tiene por finalidad acreditar:
   - La existencia de un contrato de compraventa de un bien inmueble.
   - El nacimiento de la obligación del vendedor (hoy demandado) de formalizar dicho negocio jurídico mediante Escritura Pública.

   Dicho documento se adjunta en copia legalizada por notario como anexo 1-B

2. Documento privado de fecha 16 de mayo de 2019 que contiene la denominada II Adenda al contrato de compra venta del Lote 4, que tiene por finalidad acreditar:
   - La existencia de una modificación al contrato de compraventa de un bien inmueble, realizada entre las partes, hoy demandantes y demandada.
   - La obligación de integrar la formalización del negocio jurídico de compraventa al momento de extenderse la Escritura Pública.

   Dicho documento se adjunta en copia legalizada por notario como anexo 1-C

3. Los asientos regístrales de la partida Registral N^{9} 11414916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, que tiene por finalidad acreditar:
   - La existencia registral del bien inmueble, objeto del contrato de compraventa, es decir el Lote 4, con un área de 145.54 m2 del Proyecto Boulevard Fernandini, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa.
   - La titularidad que ostenta la demandada respecto de dicho bien.

Se adjunta copia certificada de la inscripción registral, expedida el área de Publicidad de la Oficina Registral de Arequipa, como anexo 1-D

4. Las audiencias de conciliación convocadas por el Centro de Mediación y Conciliación Betty William, llevadas a cabo en fechas 29 de noviembre y 09 de diciembre del año 2019, que tiene por finalidad acreditar:
    - Los hoy demandantes, hemos realizado requerimiento a la demandada para el otorgamiento de escritura pública, promoviendo el procedimiento de conciliación en un Centro de Conciliación.
    - La inasistencia a las audiencias de conciliación señaladas en fechas 29 de noviembre y 09 de diciembre del año 2019.
    - Haberse cumplido con el requisito de admisibilidad de la demanda

    Se presente copia certificada del Acta de Conciliación N9 213-2019 como anexo 1-E

1. **El asiento registral A0001 rubro "Constitución", asiento registral B0003 rubro "Cambio de domicilio y modificación parcial de estatutos", asiento registral D0001 rubro "Otras inscripciones" de la partida Registral N9 11199283** del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina registral de Arequipa, que tiene por finalidad acreditar:
    - La inscripción registral PRIMIGENIA de la personería jurídica de la demandada FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C.
    - El domicilio de la citada demandada era en esta ciudad de Arequipa y en forma posterior se realizó el cambio de domicilio a la ciudad de Lima.
    - El cierre de la registral N9 11199283 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina registral de Arequipa y la apertura de la partida Registral N9 14412957 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

    Se adjunta copia certificada de la inscripción registral, expedida el área de Publicidad de la Oficina Registral de Arequipa, como anexo 1-F

5. El **asiento registral D0002 rubro "Otras inscripciones"** de la partida Registral N9 14412957 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que tiene por finalidad acreditar:
    - La inscripción registral de la personería jurídica de la demandada FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C.
    - Del acuerdo de disolución y posterior liquidación, por lo que pasa a denominarse FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. EN LIQUIDACION
    - El nombramiento del liquidador: MCHM ABOGADOS S.A.C., que actuará representada por los señores José Ornar Giancarlo

Morales Ramírez, e ítalo Alan Santayana Carrascal, siendo dicha representación de manera indistinta y a sola firma.

Se adjunta copia certificada de la inscripción registral, expedida el área de Publicidad de la Oficina Registral de Arequipa, como anexo 1-G

VIII.- ANEXOS

I.A. Copia de DNIs de los demandantes

I.B. Copia legalizada por notario público, del documento privado de fecha 10 de diciembre de 2018 que contiene el contrato de compra venta del Lote 4.

I.C. Copia legalizada por notario público, del documento privado de fecha 16 de mayo de 2019, que contiene la Adenda al contrato de compra venta del Lote 4.

I.D. Copia certificada virtual de dominio de la partida Registral N9 11414916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

I.E. Acta certificada de Centro de Conciliación de fecha 09 de diciembre del año 2019, extendida por el Centro de Mediación y Conciliación Betty William.

I.F. Copia certificada virtual de los asientos regístrales A0001 rubro "Constitución" B0003 rubro "Cambio de domicilio y modificación parcial de estatutos" y D0001 rubro "Otras inscripciones" de la Partida Registral N9 11199283 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

I.G. Copia certificada virtual del asiento registral D0002 rubro "Otras inscripciones" de la Partida Registral N9 14412957 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

1-H. Comprobantes de pago de las Tasas judiciales.

POR LO EXPUESTO:

Sírvase calificar la demanda, admitiéndola a trámite, y en su oportunidad declararla fundada, con expresa **CONDENA DE COSTAS Y COSTOS.**

PRIMER OTROSI. FACULTADES GENERALES DE REPRESENTACIÓN

De conformidad con el artículo 80° del Código Procesal Civil otorgamos las facultades generales de representación contenidas en el artículo 74° del acotado cuerpo de leyes a favor de los abogados: **Carlos Enrique Nieto Muriel,** con Registro del Colegio de Abogados de Arequipa N° 2006 y **Yosimar Meza Flores,** con Registro del Colegio de Abogados de Arequipa N°

11536, dejando expresamente establecido que estamos instruidos de los alcances de la representación que otorgamos; quienes indistintamente, puedan gestionar, diligencias y/o recoger del Juzgado todo tipo de oficios, edictos, copias certificadas, partes judiciales, y cualquier otro documento que se requiera para la tramitación de este proceso, pudiendo solicitar la programación de los mismos y recogerlos, estando facultados para suscribir la constancia y cargos de recepción correspondientes.

SEGUNDO OTRO SI. Los abogados que patrocinan a los demandantes, cumplen con señalar correo electrónico y teléfono móvil:

XXXXXXXXXXXXXX

CORREO ELECTRÓNICO: 123456@gmail.com TELÉFONO MÓVIL (CELULAR): 123456789

XXXXXXXXXXXXXX

CORREO ELECTRONICO: 123456@gmail.com TELÉFONO MÓVIL (CELULAR): 123456789.

TERCER OTRO SI. RESERVA DE NOTIFICACION Y EXPEDICION DE COPIAS SIMPLES

Por convenir a nuestros intereses **SOLICITO: la reserva de la notificación a los demandados,** a fin de que se presente la medida cautelar correspondiente hasta que se ejecute esta. Sírvase acceder a nuestra solicitud, por ser de justicia. En tal sentido, al admitirse a trámite la presente demanda, **SOLICITO que se me otorgue copia simple de la demanda, sus anexos y la resolución que la admite a fin de poder formular pedido de medida cautelar.**

CUARTO OTRO SI. NOTIFICACION ADICIONAL

Teniendo en cuenta que la demandada **FORJA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. en el contrato de compra venta de fecha 10 de diciembre del 2018, consigna la dirección: Urb. Teresa de Jesús Mz. K Lote 2 distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, SOLICITO: que, por esta única vez,** se disponga la notificación de la demanda, en esta dirección.

Arequipa,